

Tuusulan sote-keskus

17.11.2026

Teknisen lautakunnan kokous

Paula Pollock, Eija Pitkänen, Asko Honkanen

keusote.fi

HYVINKÄÄ | JÄRVENPÄÄ | MÄNTSÄLÄ | NURMIJÄRVI | PORNAINEN | TUUSULA

Agenda

Haettavat päätökset

Tilannekatsaus

Tontti

Rakentamisen luvat

Ulos vuokrattavat tilat

Toteutusvaiheen tilaus

Riskit ja olennaiset vaikutukset

Kiinteistöosakeyhtiöt

Rahoitus

Hankkeen eteneminen

KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Haettavat päätökset

Nyt käsiteltävänä

- Tuusulan sote-keskuksen ja Varuskunnanaukion pysäköintilaitoksen suunnittelun sisältävän projektinjohtourakan toteutusvaiheen option käyttöönotto.

Myöhemmin

- Päätös/delegointi sopimusten siirrosta kiinteistöosakeyhtiöille, kun yhtiöt ovat valmiita vastaanottamaan sopimukset.
- Maankäyttöpäällikön päätös tontin myymisestä, kun toteutuspäätös on tehty.
- Päätös rahoitussopimuksesta molemmille yhtiöille.
- Päätös hakea KKOy ja KOy arvonlisäverovelvolliseksi.
- Lääkäriaseman ehdollisen vuokrasopimuksen hyväksyntäpäätös.

KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Tilannekatsaus

KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Tilannekatsaus

Tapahtunutta

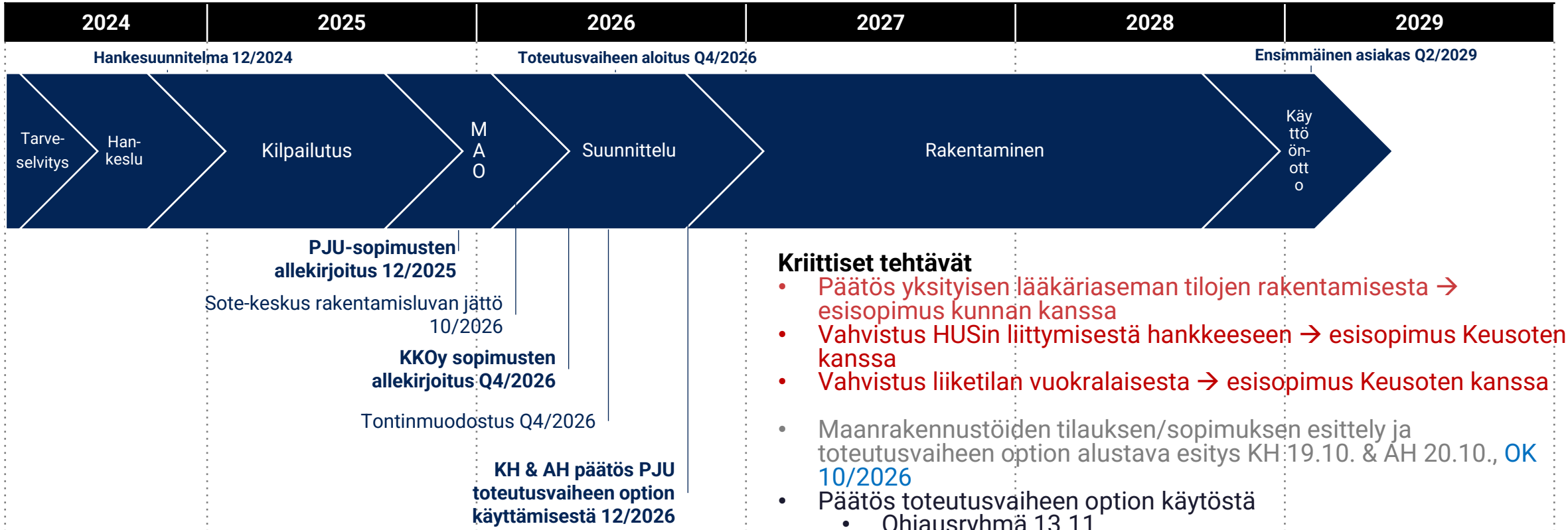
- KKOy:t
  - Projektiryhmä on työstänyt esitykset omistusosuuksista valmiiksi
  - Hallituksille pidetty hankkeen perehdytystä
  - KPMG:n muistio on työn alla
- Pysäköintilaitos ja sote-keskus
  - Pysäköintilaitoksen rakentamislupahakemus on jätetty 11.9.2026
  - Sote-keskuksen rakentamislupa-aineiston viimeistely on käynnissä
  - Täsmennetään ja työstetään tilausvaiheen sopimusaineistoa yhteistyössä PJU:n kanssa
  - Pilaantuneiden ja kynnysarvomaiden maanrakennustöiden tilaussopimus on valmisteltu käsiteltäväksi viranomaispäätöksinä
  - Käyttäjätyöpajat jatkuvat 2.10. alkaen

Kehitysvaihe

- KKOy:t
  - Tonttikauppa on valmisteltu hyväksyttäväksi
  - KPMG viimeistelee yhtiöiden perustamisasiakirjoja
  - Yhtiöiden hakeutumista arvonlisäverovelvolliseksi valmistellaan
- Pysäköintilaitos ja sote-keskus
  - Tontinjako on tehty
  - Rakentamislupahakemukset ovat käsittelyssä
  - Toteutusvaiheen tilauksen sopimusaineisto on saatu valmiiksi ja esitetään hyväksyttäväksi
  - Pilaantuneiden ja kynnysarvomaiden maanrakennustöiden aloitus aikataulutetaan toteutusvaiheen hyväksynnän mukaan
  - Kehitysvaiheen käyttäjätyöpajat on saatu päätökseen
  - Valmistaudutaan toteutusvaiheen käynnistämiseen

KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Hankkeen eteneminen – päätöksenteko



Kriittiset tehtävät

- Päätös yksityisen lääkäriaseman tilojen rakentamisesta → esisopimus kunnan kanssa
- Vahvistus HUSin liittymisestä hankkeeseen → esisopimus Keusoten kanssa
- Vahvistus liiketilan vuokralaisesta → esisopimus Keusoten kanssa

- Maanrakennustöiden tilauksen/sopimuksen esittely ja toteutusvaiheen option alustava esitys KH 19.10. & AH 20.10., OK 10/2026
- Päätös toteutusvaiheen option käytöstä
  - Ohjausryhmä 13.11.
  - Tuusulan tekninen lautakunta 13.11.
  - KH 30.11. & AH 1.12.

KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Tontti

Tonttikauppa

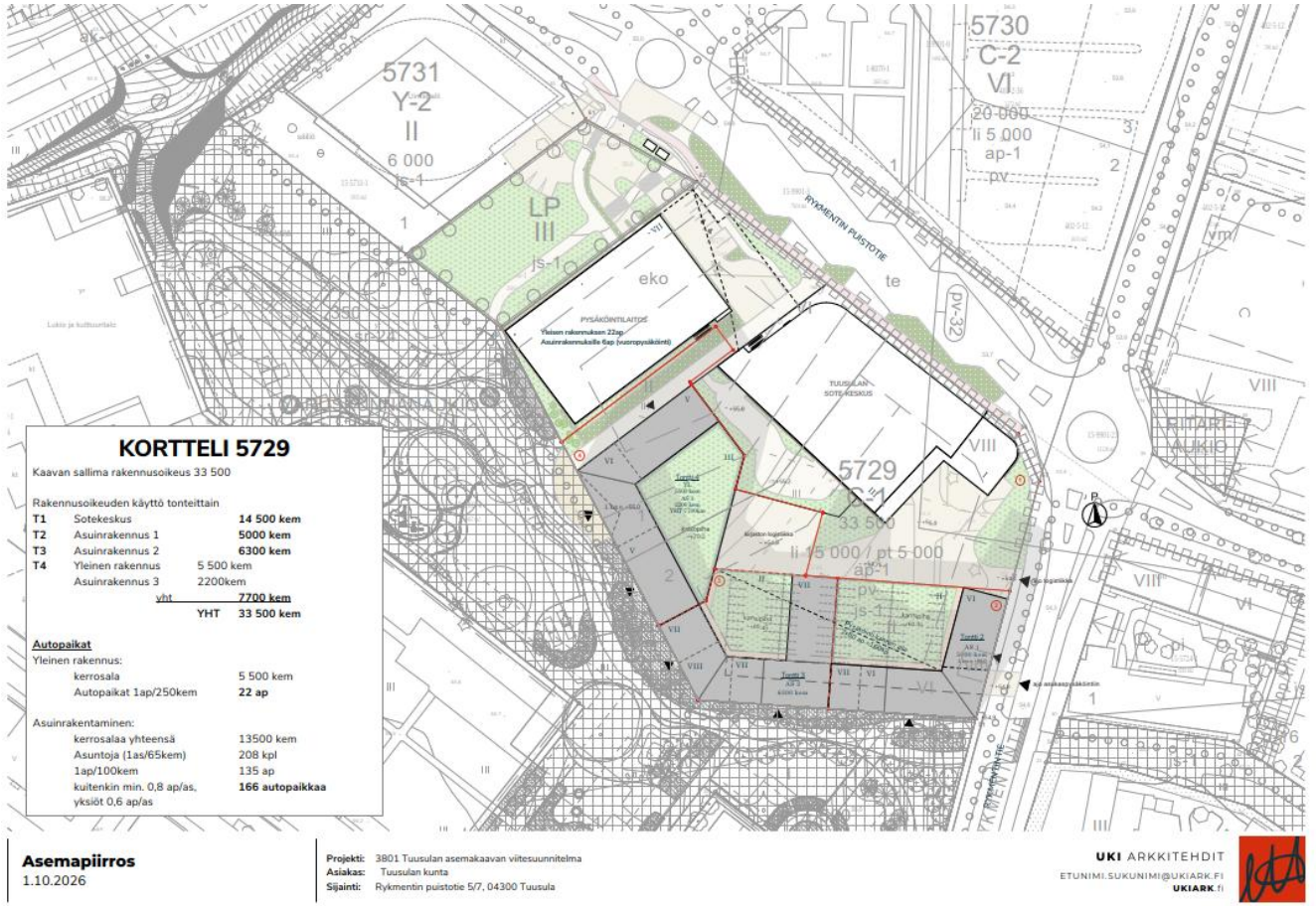
Korttelin viitesuunnitelma

KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Tonttijako ja –kauppa

Tonttijako

- Tonttijako on laadittu noudattaen koko korttelin maankäytöstä laadittua suunnitelmaa. Kortteli jaetaan kahteen tonttiin: sote + pysäköintilaitos samalle tontille ja "loppukortteli" omana tonttinaan.
- Tonttijako on laadittu niin, että sote-tontilla on 14 500 kem^2 rakennusoikeutta, josta 1000 kem^2 voi toteuttaa myös liiketiloina. Tonttien rajaus noudattaa luonnollisesti hankkeen asemapiirustuksen rajauksia.
- Koska korttelin tehokkuus on suuri sijainnista johtuen, sote-tonttiin joudutaan osoittamaan enemmän rakennusoikeutta kuin hankkeen toteuttamiseksi tarvitaan, mutta ei ole käytännössä pelivaraa.
- Sote-hankkeelta jäävä korttelin rakennusoikeus ei mahtuisi loppukortteliin asiallisesti, koska sote-hanke käyttää suhteellisen vähän rakennusoikeutta tontin pinta-alaan nähden, joten rakennusoikeutta on pakko sisällyttää sote-tonttiin enemmän kuin tällä hetkellä tiedossa oleva hanke tarvitsee.



KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Tonttijako ja –kauppa

Tonttikauppa

- Kauppakirja on valmisteltu ja esitelty. Kiinteistökauppa voidaan tehdä heti toteutusvaiheeseen siirtymispäätöksen jälkeen.
- Kauppakirjaan sisällytetään tavanomaiset ehdot mm. toteuttamisen aikajänteestä ja vähintään käytettävästä rakennusoikeudesta.
- Kauppahinta perustuu riippumattomien arvioijien neliöhinnoitteluun, jonka pohjalta on tehty kunnanvaltuuston päätös. Rakennusoikeuden hinta yleisten rakennusten toteuttamiseksi on 190 €/kem^2, ja liiketilojen osalta 200 €/kem^2 jolloin tontin arvo on 2,765 M€.
- Kauppahinnan lisäksi tulee maksettavaksi tontin hinnasta laskettava 3 % suuruinen prosenttitaiteen kulu 83 000 €, joka käytetään suurehkon taideteoksen hankkimiseksi p-laitoksen julkisivuun.
- Kun kunta myy tontteja, käytetään aina käypää markkinahintaa, joka saadaan kiinteistöarvioista. Hinta on kiinteä - rakennusoikeuden hinta on valtuuston päättämä ja taiderahan kerääminen on tavanomainen käytäntö Rykmentinpuiston alueelta kunnan luovuttaessa tontteja.

KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Rakentamisen luvat

Pysäköintilaitos

Sote-keskus

KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Rakentamisen luvat

- Varuskunnanaukion pysäköintilaitoksen poikkeamislupa myönnetty (asemakaavasta)
- Varuskunnanaukion pysäköintilaitoksen rakentamislupahakemus on jätetty 8.9.2026
- Sote-keskuksen rakentamislupahakemus on jätetty 16.10.2026
- Lupiin vaadittavat lausunnot on saatu
  - Tuusulan ikäihmisten neuvosto
  - Tuusulan vammaisneuvosto
  - Keusoten vammaisneuvosto
- Lisäksi pyydetty lausunnot
  - Keusoten vanhusneuvosto
  - Keusoten nuorisovaltuusto

- Rakennusvalvonnalta saatuihin lisätietopyyntöihin on vastattu sen mukaan kuin asioita on ilmennyt

KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Ulosvuokrattavat tilat

Yksityinen lääkäriasema
Elintarvikekioski
HUS

KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Ulos vuokrattavien tilojen vuokrasopimukset

Taustaa

- KH 10.6.2024:
  - *”Tuusulan kunta sitoutuu rahoittamaan pienempien tilojen [yhteisötilan, liiketilan ja HUS:n tilat] toteuttamisen seuraavilla ehdoilla”* ja ehtona: *”Tuusulan kunta saa solmittua pitkäaikaisen markkinahintaisen vuokrasopimuksen pienempien tilojen käyttäjien kanssa.”*
- AH 30.9.2025:
  - *”Asia tulee aluehallituksen käsittelyyn kehitysvaiheen jälkeen. Aluehallitus valtuuttaa hyvinvointialuejohtajan allekirjoittamaan sote-keskuksen ja pysäköintilaitoksen urakkasopimuksen ja kehitysvaiheen tilaussopimukset sekä myöhemmin toteutusvaiheen tilaussopimukset, mikäli edellytykset toteutusvaiheeseen siirtymiselle täyttyvät.”*

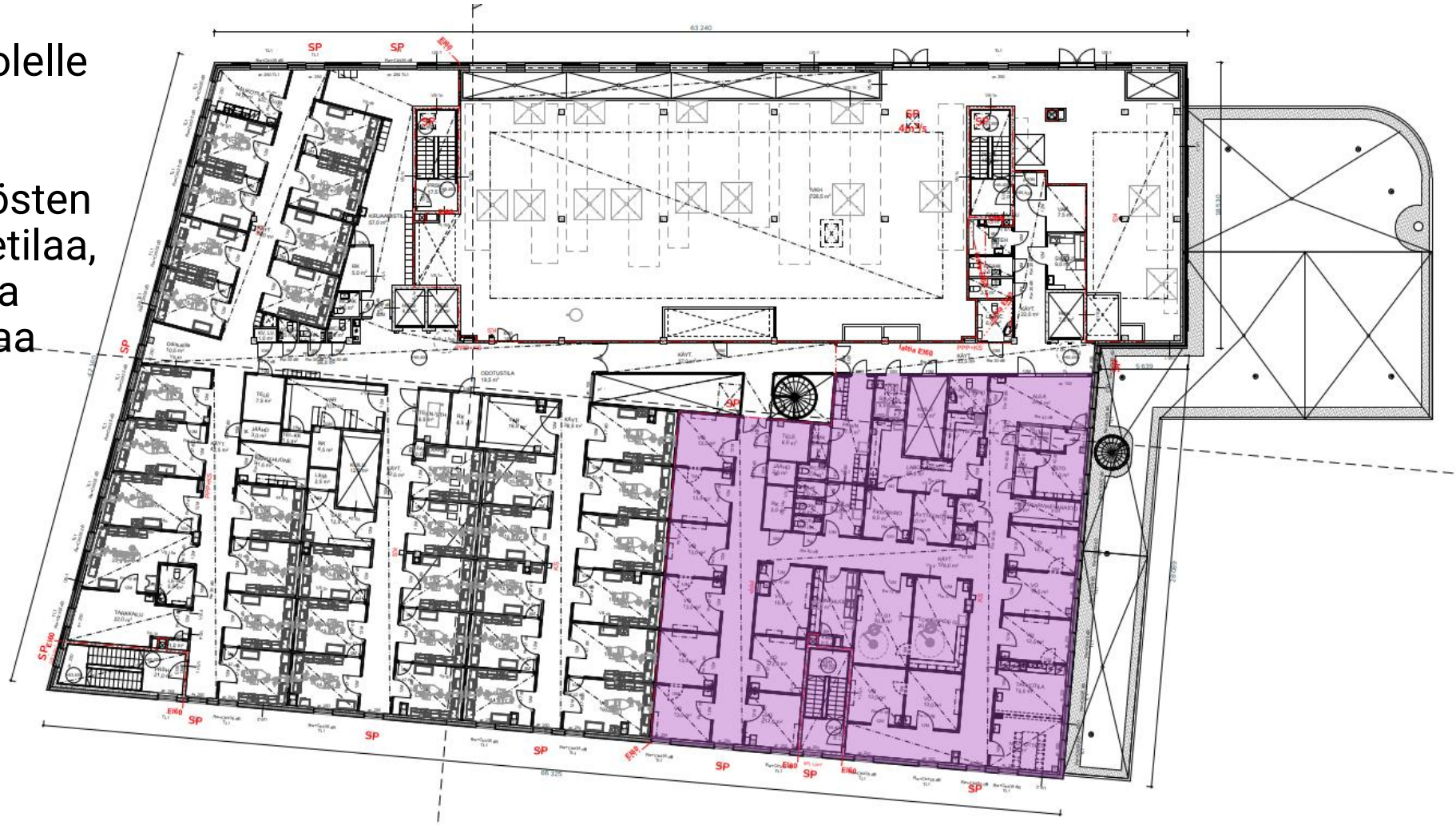
KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Tilanne

- Yksityisen lääkäriaseman, HUSin ja elintarvikekioski-liiketilan vuokrasopimusneuvottelut etenevät hitaasti
- Sopimuksia tai esisopimuksia vuokralaisten kanssa ei ole vielä allekirjoitettu
- Yksityisen lääkäriaseman kanssa sopimuskokonaisuutta on edistetty yhteisymmärryksessä
  - Vuokralaskelman tarkistus ja jatkoneuvottelut ovat käynnissä
- HUSin tekninen suunnittelu etenee tiiviissä yhteistyössä ja kaupallisia neuvotteluja on edistetty
- Elintarvikekioskin käyttöoikeussopimuksen kilpailutuksessa saatiin yksi tarjous

Yksityisen lääkäriaseman tilat

Sote-keskuksen 3. kerrokseen puiston puolelle on suunniteltu hankesuunnitelman ja aiempien kunnan päätösten mukaisesti 653 m^2 liiketilaa, jossa voidaan harjoittaa lääkäriaseman toimintaa



Yksityisen lääkäriaseman vuokrasopimus

- Neuvottelut liiketilan sopimuksesta ovat olleet käynnissä v. 2024 alkaen. Yrityksen hallitus on hyväksynyt heille esitetyn vuokrasopimusluonnoksen kesällä 2026, mutta syyskuussa 2026 todettiin tarve täsmentää liiketilan vuokrahintaa ja keskustelu vuokrasta avattiin uudelleen

→ Kirjataan vuokrasopimusneuvottelujen tilanne.

- Mikäli vuokrasopimusta yrityksen kanssa ei synny, vaihtoehtoja hankkeen jatkamiseksi on tutkittu seuraavasti:
  - Tutkitaan tiettyjen Keusoten kellariin sijoitettujen toimintojen siirto kolmanteen kerrokseen
  - Etsitään uusi vuokralainen
  - Poistetaan tilat suunnitelmista ja pienennetään hankkeen laajuutta

- Kaikissa em. vaihtoehdoissa
  - Viive valmistumisen aikatauluun riippuu muutospäätöksen ajankohdasta
  - Kustannusvaikutukset (toteutunut ja muutoksiin vaadittava suunnittelu)
  - Muutokset KKOyiden omistusosuuksiin ja sen myötä hankkeen toteuttamismahdollisuuksiin
- Riskien toteutuessa vaikutusten pienentäminen toteutusvaiheessa
  - Muutosten käsittely projektinjohtourakoiden lisätyömenettelyn kautta → rakentaminen voi edetä, muutosten vaikutusten neuvottelu tiiviissä yhteistyössä
  - Toteutusta voidaan edistää ja urakkasopimukset siirtää KKOy:lle kun omistusosuudet on varmistettu

KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Yksityisen lääkäriaseman vuokrasopimus

- Tilan kustannukset eriteltyinä
  - Investoinnin kustannus arviolta 4,0 M€ (tilat, tontti, ap-osuus, rakennuttamisen kustannukset alv. 25,5 %)
  - Ylläpitokustannus arviolta 11 €/m^2/kk * 653 m^2 = 7 200 €/kk = 86 000 €/vuosi (sis. alv. 25,5 %)
- Toteutuskustannusten pohjalta arvioitu investointivuokra liiketilasta voi olla noin 35 €/m^2, lähtökohdat
  - Vuosituottovaatimus 6 %
  - Investoinnin kuoletus 20 v
  - Lainan korko 3,75 %
- Vuokratasoa tarkastellaan selvittäen markkinaehtoista vuokratasoa ja toisaalta markkinaehtoisen investoinnin tuottovaadetta kaikkia osapuolia tyydyttävän ratkaisun löytämiseksi.
- Vertailun vuoksi, esimerkiksi
  - 653 m^2 * 25 €/m^2/kk = 16 300 €/kk = 196 000 €/vuosi (vuokrataso laskettu 60v investoinnin kuoletuksella)
  - 653 m^2 * 35 €/m^2/kk = 22 900 €/kk = 274 000 €/vuosi

KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Yksityisen lääkäriaseman vuokrasopimus

- Jos yksityinen lääkäriasema jäisi pois hankkeesta
- **Vaihtoehto 1. Puolet tiloista Keusotelle**
  - Keusoten neuvottelutilojen siirto kellarista 3. kerrokseen ja Keusoten tiettyjen tilojen lisääminen
  - Noin puolet yksityisen lääkäriaseman tiloista jätetään rakentamatta ja loput muutetaan Keusoten käyttöön
- **Vaihtoehto 2. Omistusosuuksien muutokset**
  - Keusoten neuvottelutilojen siirto kellarista 3. kerrokseen ja Keusoten tiettyjen tilojen lisääminen
  - Noin puolet yksityisen lääkäriaseman tiloista vuokrataan toiselle ulkopuoliselle toimijalle ja loput muutetaan Keusoten käyttöön
- **Vaihtoehto 3. Tilat rakennetaan ja niihin löydetään uusi vuokralainen**
  - Edetään nykyisen suunnitelman mukaisella ratkaisulla toistaiseksi

KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Yksityisen lääkäriaseman vuokrasopimus – vertailu vaihtoehdoista

Omistajien investointikustannukset vaihtoehdoittain (M€)

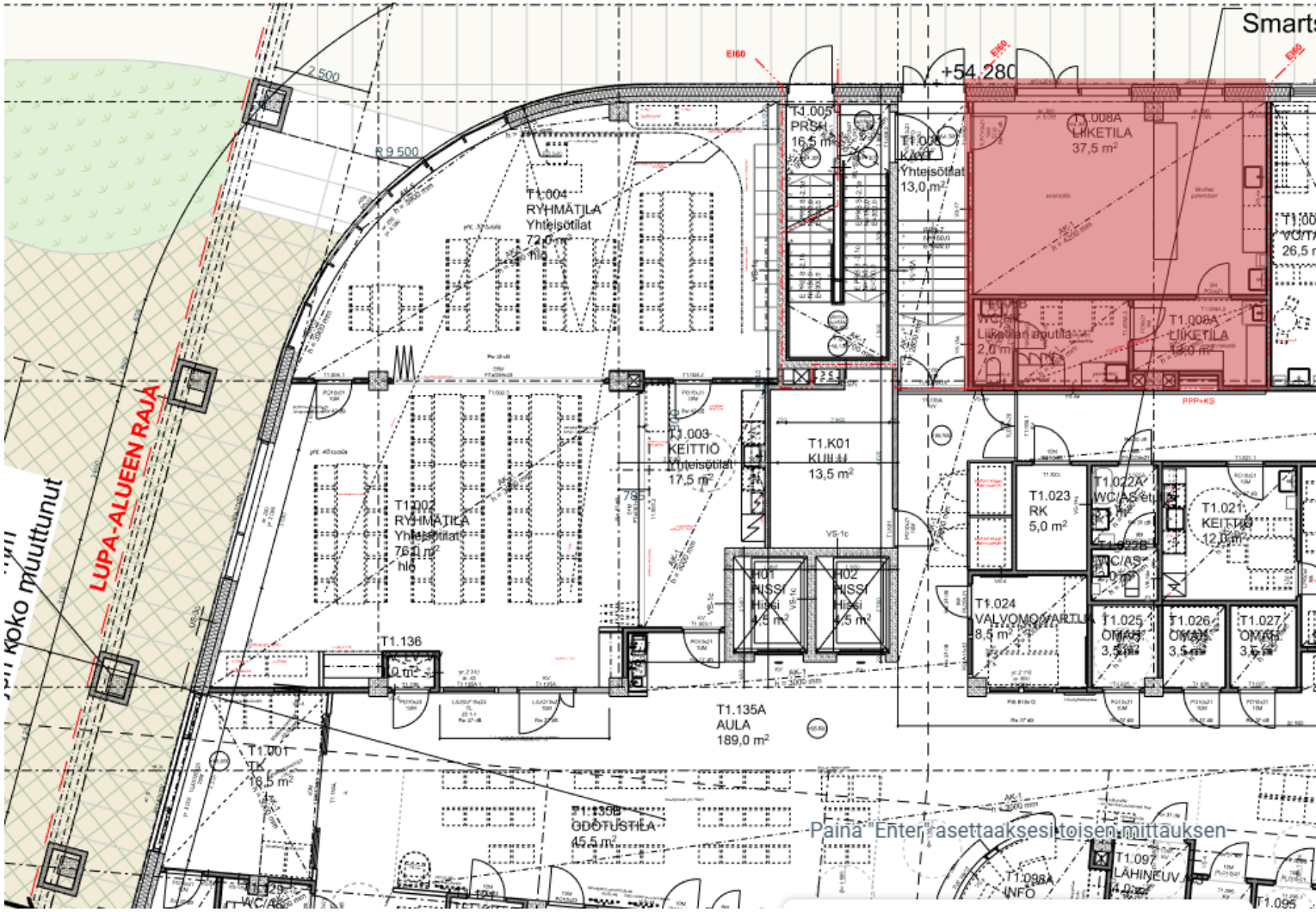
Omistaja	PJU-sopimuksen yhteydessä hyväksytty hankeinvestointi	Toteutussopimuksen korjattu ennuste 13.11.2026	**VE 1** Puolet tiloista Keusotelle	**VE 2** Omistusosuuksia muutetaan	**VE 3** Etsitään toinen vuokralainen
Keusote	60,0 M€	59,6 M€	62,7 M€	60,7 M€	59,7 M€
Tuusula	12,5 M€	12,9 M€	9,2 M€	11,7 M€	13,0 M€
Yhteensä	**72,5 M€**	**72,5 M€**	**71,9 M€**	**72,4 M€**	**72,7 M€**

Hanke- ja riskivaraus (9 M€) pidetty ennallaan; kokonaiskustannukset jaettu uusien omistusosuuksien suhteessa.
Keusoten investoinnin takaus hankkeelle on 60 M€. Muutoksista ei ole sovittu osapuolten kesken.
Urakoiden osuudet on täsmennetty YIT:ltä saadun toteutusvaiheen tavoitehinnan laskelman mukaisesti.

KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Elintarvikekioskin käyttöoikeussopimus

Sote-keskuksen 1. kerrokseen Rykmentin puistotien varteen on suunniteltu hankesuunnitelman ja aiempien ohjausryhmän päätösten mukaisesti n. 60 m^2 liiketilaa, jossa voidaan harjoittaa kahvila/kioski-tyyppistä toimintaa



KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Elintarvikekioskin käyttöoikeussopimus

- Keusoten johtoryhmä on syyskuussa 2026 linjannut, että liiketila tulee rakentaa
- Toteutuskustannusten pohjalta arvioitu tavoitevuokrahinta liiketilasta on noin 35-50 €/m^2
- Tilan kustannukset eriteltyinä
  - Investointikustannus arviolta 410 000 € (investointi, rahoitus, ap-osuus, rakennuttaminen, alv. 25,5 %)
  - Ylläpitokustannus arviolta 11 €/m^2/kk * 60 m^2 = 660 €/kk = 7 920 €/vuosi (sis. alv. 25,5 %)
- Vuokratulon odote
  - 60 m^2 * 35 €/m^2/kk = 2 100 €/kk = 25 200 €/vuosi
  - 60 m^2 * 50 €/m^2/kk = 3 000 €/kk = 36 200 €/vuosi
- Liiketilan sopimuksesta on saatu yksi tarjous, joka on tässä esitetyn vuokratulon odotteen mukainen

KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

HUSin vuokrasopimus

Sote-keskuksen 1. kerrokseen pääsisäänkäynnin oikealle puolelle on suunniteltu hankesuunnitelman ja aiemman hankkeen ohjauksen mukaisesti n. 350 m² HUSin toiminnoille keskitettyä tilaa



Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

HUSin vuokrasopimus

- HUSin kanssa on käyty neuvotteluita heidän tilojensa sovittamisesta osaksi sote-keskusta hankkeen alusta asti
- Vuokraneuvottelut ovat tällä hetkellä kesken
- Tilan kustannukset eriteltyinä
  - Investoinnin kustannus arviolta 3,1 M€ (tilat, tontti, rahoitus, ap-osuus, rakennuttaminen alv. 25,5 %)
  - Ylläpitokustannus arviolta 11 €/m^2/kk * 470 m^2 = 5 170 €/kk = 62 040 €/vuosi (sis. alv. 25,5 %)
- Toteutuskustannusten pohjalta arvioitu tavoitevuokrahinta liiketilasta on noin 40-50 €/m^2, lähtökohdat
  - Tuottovaatimus 6 %
  - Investoinnin kuoletus 20 v
  - Lainan korko 3,75 %
  - Kohde poistetaan 30 vuodessa
- Vuokraneuvotteluissa vuokratasoa tarkastellaan selvittäen markkinaehtoista vuokratasoa, toisaalta markkinaehtoisen investoinnin tuottovaadetta ja muita sopimusehtoja kaikkia osapuolia tyydyttävän ratkaisun löytämiseksi
- Vuokratulon odote vertailun vuoksi, esimerkiksi
  - 470 m^2 * 40 €/m^2/kk = 18 800 €/kk = 225 600 €/vuosi
  - 470 m^2 * 50 €/m^2/kk = 23 500 €/kk = 282 000 €/vuosi

KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Toteutusvaiheen tilaus

Aineisto

Täsmennykset PJU-sopimukseen

Talous

KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

1. Hallinnolliset asiat - Toteutusvaiheen tilaussopimus

Kaupalliset asiakirjat

- Toteutusvaiheen tilaus
- Urakkasopimus 19.12.2025
- Toteutusvaiheen sopimusasiakirjat
  - Toteutusvaiheen urakkarajaliite
  - Kaupallinen malli
  - Jako korvattaviin ja palkkiolla katettaviin kustannuksiin
  - Kehitysbonus ja menestystekijät
  - Harmaan talouden sanktiot
  - Toteutusvaiheen selonottoneuvotteluiden pöytäkirja xx.12.2026
  - Urakkaohjelma
  - Projektinjohtourakoitsijan tehtäväluettelo
  - Hankinta- ja vastuurajataulukko
  - Terve Talo -asiakirja
  - Rakennuttajan turvallisuusasiakirja
- Urakoitsijan projektisuunnitelma
  - Yleisaikataulu
  - Tahtiaikataulu
  - Käyttäjien osallistamissuunnitelma
  - Laadunvarmistustoimenpiteet
  - Puhtaudenhallintasuunnitelma
  - Kosteudenhallintasuunnitelma
  - Riskienhallintasuunnitelma
- Selonottoneuvotteluiden pöytäkirja 24.10.2025
- Tietosuojasopimus
- Lopullinen tarjouspyyntö 19.6.2025 liitteineen
- YSE 1998 -ehdot
- YIT:n antama sopimuskohtainen tavoitehinta 6.11.2026

Hankintajuristit on läpikäynyt tärkeimmät kaupalliset dokumentit → muutokset vähäisiä täsmennyksiä/tarkennuksia, eivät muuta sopimuksen sisältöä olennaisesti

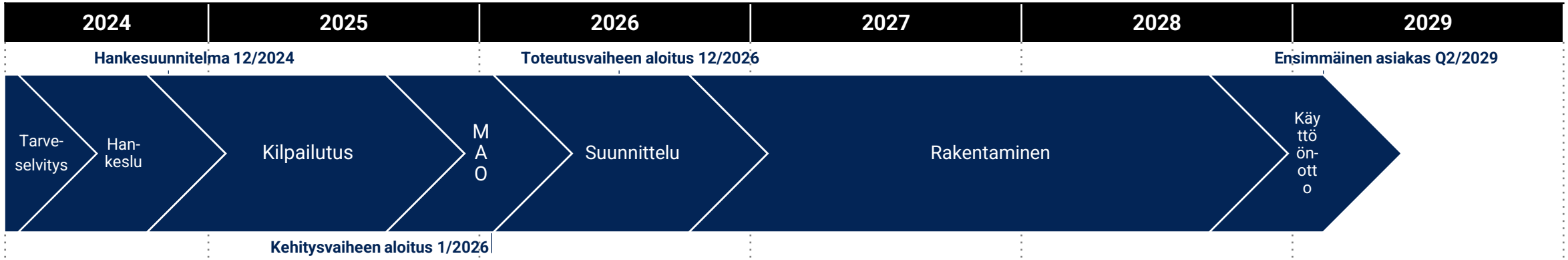
Tekniset asiakirjat

- Urakoitsijan laatimat arkkitehtisuunnitelmat
- Urakoitsijan laatimat rakennetekniset suunnitelmat
- Urakoitsijan laatimat LVIA-asiakirjat
- Urakoitsijan laatimat sähkötekniset asiakirjat
- Urakoitsijan laatimat geotekniset asiakirjat
- Urakoitsijan laatimat pihasuunnitelmat
- Muut urakoitsijan laatimat tekniset liitteet
  - KSL-luettelo
  - Kiertotaloussuunnitelma
  - Akustiikan asiakirjat
  - Paloturvallisuussuunnitelma
- Rakennustapaselostus
- LVIA-suunnittelun tavoiteasiakirja
- Sähkösuunnittelun tavoiteasiakirja
- Tilaajan laatimat tilakortit, sote-keskus

1. Hallinnolliset asiat
- Toteutusvaiheen tilaussopimus, nostoja

- Toteutusvaiheen tilaus
  - Liitteet ja asiakirjojen pätevyysjärjestys
  - Välitavoitteet
- Urakkarajaliite
  - Uusi liite, selventää sote-keskuksen ja pysäköintilaitoksen välisiä urakkarajoja toteutusvaiheessa
- Kaupallinen malli
  - Hankeriskit ja riskien käsittely toteutusvaiheessa
- Jako korvattaviin ja palkkiolla katettaviin kustannuksiin
  - Pieniä täsmennyksiä ja selvennyksiä vastuisiin
- Kehitysbonus ja menestystekijät
  - Täsmennyksiä tavoitteiden mittarointiin
- Harmaan talouden sanktiot
  - Lisätty selvennys työperäisestä hyväksikäytöstä
- Toteutusvaiheen selonottoneuvotteluiden pöytäkirja xx.12.2026
  - Käydään läpi ja kirjataan ainakin kehitysvaiheen lopussa suunnittelun edetessä tehdyt täsmennykset ja muutokset
- Urakkaohjelma
  - Sääsuojauksen täsmennys niin, että urakoitsijalla vapaus toteuttaa suojaus parhaaksi katsomallaan tavalla, mutta vastuu rakenteiden kuivana pysymisestä on kokonaisvaltaisesti urakoitsijalla
- PJU:n tehtäväluettelo
  - Täsmennyksiä rooleihin
- Hankinta- ja vastuurajataulukko
  - Täsmennyksiä erityisesti talotekniikan osalta
- Terve Talo –asiakirja – ei muutoksia
- Rakennuttajan turvallisuusasiakirja
  - Pieniä täsmennyksiä
- Urakoitsijan projektisuunnitelma
  - Päivitetty koskemaan toteutusvaihetta
- Selonottoneuvotteluiden pöytäkirja 12.12.2025 – ei muutoksia
- Tietosuojasopimus – ei mutoksia
- Tarjouspyyntö 19.6.2026 – ei muutoksia
- YIT:n antama sopimuskohtainen tavoitehinta 6.11.2026
  - Annettu samassa muodossa kuin alkuperäinen tarjous
  - Lisäksi YIT:ltä on saatu tiedoksi erillishinnat mm. ulos vuokrattavista tiloista ja uimahallin viereisestä alueesta
- Urakoitsijan laatimat suunnitelmat
  - Ladataan aineistoon mukaan viimeisimmät versiot 23.10.2026
- Tilaajan laatimat rakennustapaselostus ja taten tavoitehasiakirjat hankesuunnitelman mukaisesti
- Tilaajan laatimat tilakortit, sote-keskus
  - Ladataan aineistoon mukaan viimeisimmät versiot 23.11.2026

Hankeaikataulu



Hankkeen aikataulutavoitteita (kk/vuosi)
- Pima- (ja maan)rakennustöiden aloitus 11/2026
- Toteutusvaiheen aloitus 12/2026
- Sote-keskuksen ja pysäköintilaitoksen ensimmäinen asiakas 4/2029

Kehitysvaihe (kk/vuosi)
- Pysäköintilaitoksen rakentamislupa-aineiston jättö 9/2026, OK
- Sote-keskuksen rakentamislupa-aineiston jättö 10/2026
- Pima- (ja maan)rakennustöiden aloitus 11/2026
- Toteutusvaiheen aloitus 12/2026
- KKOyiden perustaminen toteutusvaiheen alkaessa

Toteutusvaiheen eteneminen ja välitavoitteita (kk/vuosi)
- Maanrakennustöiden käynnistys 12/2026
- Perustustöiden aloitus 3/2027
- Lämmitys päällä sote-keskuksessa aloituksesta (10/2027)
- Sote-keskuksen vesikatto valmis 12/2027
- Sote-keskuksen vastaanotto 12/2028
- Ensimmäinen asiakas 5/2029

KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Talous

Peruste	Investointi-budjetti	Toteutusvaiheen tilaus	Ennuste	%
Projektinjohtourakka (YIT)	**48 000 000 €**	**48,356,517 €**	**48,400,000 €**	**101%**
Sote-keskus	32 820 000 €	35,900,142 €	35,700,000 €	110 %
Pysäköintilaitos	11 679 000 €	12,456,375 €	12,700,000 €	107 %

KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Riskit ja olennaiset vaikutukset

Riskiryhmä	Riski	Seuraus	Vastatoimet
Rahoitus ja kustannukset	Budjetin ylitys, korkoriski, inflaatio ja indeksinousu	Lisärahoitus tai laadusta tinkiminen	Kustannusseuranta, tilatehostus, merkittävät hankinnat ajoissa
Tavoitteet ja käyttäjät	Muuttuvat tavoitteet, myöhäiset lähtötiedot	Muutoskustannukset, toimitusten siirtyminen, kiirekulut	Työpajat, lähtötiedot kehitysvaiheessa, aikataulun noudattaminen
Vuokrasopimukset	HUS- ja lääkäriasemasopimukset kariutuvat	Tilojen käyttö epäselvä, muutossuunnittelu	Neuvottelut käynnissä, vaihtoehdot kartoitettu
Hankinnat	Rajapintojen epäselvyys, lähtötietojen viive	Kustannusylitykset, yhteensovitusongelmat	Rajapintojen varmistus, aikataulu, niputtaminen
Hallinto	Tiedonkulku, KKOy hallitusten erimielisyydet	Päätökset myöhästyvät	Kirjatut periaatteet, ydintiimin kokoukset, työnjakosopimus
Luvat ja markkina	Rakennusluvan viive tai valitukset, markkinahäiriöt, urakoitsijoiden heikko saatavuus	Vähän tarjoajia, aikataulun ja kustannusten muutokset	Hankinnat ajoissa, aikatauluun häiriövara
Maaperä ja tontti	PIMA, pohjaveden ennakoimaton muutos, Puolustusvoimien kaapelit (eivät näy kartoissa)	Tuotannon hidastuminen	Ennakkotyöt, pohjaveden mittaus, sovittu toimintamalli

Kiinteistöosakeyhtiöt

Perustamisasiakirjat
Omistusosuudet
Rahoitus

KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Kiinteistöosakeyhtiöiden järjestäytyminen

- Perustettavat yhtiöt
  - KOy Varuskunnanaukion pysäköintilaitos
  - KKOy Rykmentin puistotie 7 (sote)
- KPMG viimeistelee yhtiöiden perustamisasiakirjat sekä hoitaa yhtiöiden rekisteröinnin
- Projektiryhmällä työstettävänä hallinnanjakosopimus tontin sisäisistä järjestelyistä
- Tilintarkastaja, isännöitsijä ja tilitoimisto ovat kilpailutuksessa
  - Tarjoukset saadaan marraskuussa
- Perustamisen jälkeen
  - PJU-sopimusten siirto yhtiöille ja toteutusvaiheen tilaus yhtiöiden nimissä osakkaiden yksimielisellä päätöksellä

KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Kiinteistöosakeyhtiöiden omistusosuudet

KKOy Rykmentin puistotie 7
(Tuusulan sote-keskus)

- Keusote 89,80 %
- Tuusula 10,20 %
- Omistusosuudet jaetaan pinta-alojen suhteessa
- Pinta-alat on täsmennetty kehitysvaiheen päätteeksi hyväksyttävien suunnitelmien mukaisesti

KOy Varuskunnanaukion pysäköintilaitos

- Keusote 52,6 %
- Tuusula 47,4 %
- Omistusosuudet jaetaan autopaikkojen lukumäärän suhteessa
- Autopaikkojen suhteessa ei muutoksia aiemmin hyväksyttyyn

KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Kiinteistöosakeyhtiöiden rahoitus

- Osakkaat rahoittavat omat osuutensa SVOP-sijoituksin
- Laina osakkaiden taseessa – hinta perustuu kunnan ja hyvinvointialueen luottokelpoisuuteen, edullisempi kuin kiinteistökehitysrahoitus
- Vakuuksina osakepantit tai yhtiöiden vierasvelkapantit (yhtiön etu, tarvittaessa kaikkien osakkaiden suostumus)
- Hallinnanjakosopimus mahdollistaa määräosien erilliset kiinnitykset
- Käyttövaiheessa kulut katetaan vastikkeilla ja käyttökorvauksilla

Seuraavat tehtävät

- Osakkeiden merkintä ja maksaminen, pankkitilien avaus
- Rahoitussitoumukset ja SVOP-maksuerätaulukko osakassopimuksiin
- Omistajien rahoituspäätökset ja yhtiöiden hallitusten päätökset
- Vakuudet: arvioidaan panttausten yhtiöetu ja suostumukset
- Toteutusvaiheessa pääomitus maksuerien mukaan, käyttöönoton jälkeen siirtymä vastikkeisiin ja vuokriin

KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Hankkeen eteneminen

Talouden seuranta

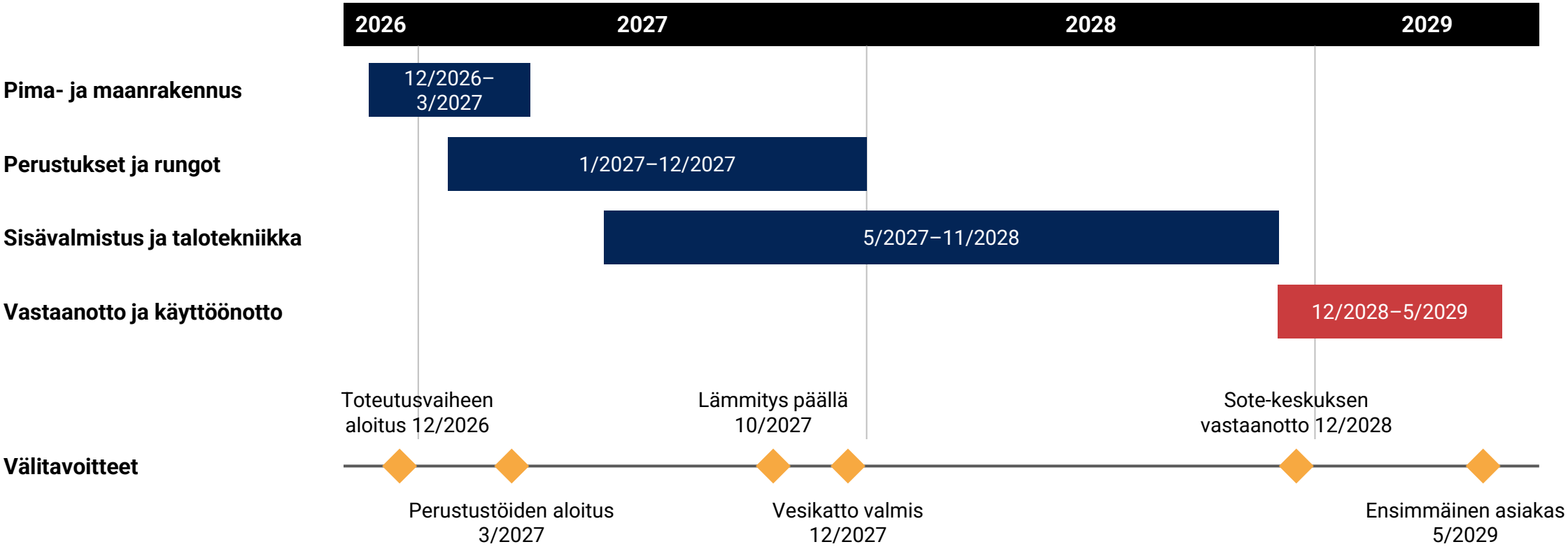
Aikataulu

KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue

Talouden seuranta

Peruste	Budjetti	Toteutusvai-heen tilaus	Laskutus, tilaus	Laskutus, lisätyöt	Sidottu, jäljellä	Budjettia jäljellä	Ennuste	%
Rakennuttajan kustannukset	**9,400,000 €**	**9,490,000 €**	**1,251,355 €**	**0 €**		**8,238,645 €**	**9,490,000 €**	**101 %**
Rakennuttajan kustannukset, Keusote		**9,100,000 €**					**9,100,000 €**	
Rakennuttajan kustannukset, Tuusula		**420,000 €**					**420,000 €**	
Asiantuntijat ja tutkimukset (mm. pima)	150,000 €	250,000 €				250,000 €	250,000 €	167 %
Rakennuttaminen ja valvonta (WSP)	2,200,000 €	2,200,000 €	1,171,355 €			1,028,645 €	2,200,000 €	100 %
Liittymismaksut	520,000 €	910,000 €				910,000 €	910,000 €	175 %
Tilaajan erillishankinnat, Keusote	5,850,000 €	5,450,000 €				5,450,000 €	5,450,000 €	93 %
Tilaajan erillishankinnat, yhteiset	400,000 €	400,000 €				400,000 €	400,000 €	100 %
Muut rakennuttajan kustannukset	280,000 €	280,000 €	80,000 €			200,000 €	280,000 €	100 %
PJU (YIT)	**48,000,000 €**	**48,400,000 €**	**3,103,166 €**	**205,684 €**		**45,091,150 €**	**48,500,000 €**	**101 %**
Sote-keskus	32,820,000 €	35,900,142 €	2,288,585 €	151,692 €		33,459,865 €	36,000,000 €	110 %
Pysäköintilaitos	11,679,000 €	12,456,375 €	814,581 €	53,992 €		11,587,802 €	12,500,000 €	107 %
Muut kustannukset	**15,100,000 €**	**14,600,000 €**	**0 €**	**0 €**		**15,100,000 €**	**14,500,000 €**	**96 %**
Tontti	2,800,000 €	2,930,900 €			2,930,900 €	2,800,000 €	2,930,900 €	105 %
Rahoitus	2,266,000 €	2,266,000 €				2,266,000 €	2,266,000 €	100 %
Riskivaraus	8,270,000 €	8,070,000 €				8,270,000 €	8,000,000 €	97 %
Hankevaraus	1,264,000 €	1,264,000 €				1,264,000 €	1,264,000 €	100 %
Pima-kustannukset, varaus	500,000 €					500,000 €		0 %
Yhteensä	**72,500,000 €**	**72,500,000 €**	**4,354,521 €**	**205,684 €**		**68,429,795 €**	**72,500,000 €**	**100 %**
Keusote	**60,000,000 €**	**60,000,000 €**	3,493,087 €	164,995 €		54,892,659 €	59,640,000 €	99 %
Tuusula	**12,500,000 €**	**12,900,000 €**	861,434 €	40,690 €		13,537,136 €	12,890,000 €	103 %

Aikataulu



KEUSOTE
Keski-Uudenmaan hyvinvointialue